

Betreff:

Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 29.06.2020

Bericht

Vor dem Hintergrund eines ständigen Bevölkerungswachstums kommt die Stadt Nürnberg ihrer Verantwortung nach, indem sie den Wohnungsmarkt beobachtet, um durch gezielte Maßnahmen eine spürbare Entlastung zu erreichen. Vor der Ausweisung neuer und im Stadtgebiet begrenzter Siedlungsflächen ist die Innenentwicklung gemäß §1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu aktivieren. Bauflächenpotentiale, die bereits über eine weitgehend bestehende technische und soziale Infrastruktur verfügen, sollen vorrangig einer Bebauung zugefügt werden.

Im südwestlichen Stadtgebiet nördlich der Hinteren Marktstraße liegt eine städtische, teilweise durch Erholungsgärten genutzte Wohnbaufläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, Planungsrecht liegt vor in Form von § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan i.V.m. Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4532

Der Stadtplanungsausschuss (AfS) beschloss in seiner Sitzung am 10.11.2005 die Einleitung und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4532 nördlich der Hinteren Marktstraße und östlich der Hans-Schmidt-Straße im Stadtteil Schweinau für das insgesamt ca. 1,2 ha große Gebiet. Es wurden zwei Varianten der künftigen Wohnnutzung aufgezeigt. Variante A sah eine verdichtete Bebauung mit überwiegend Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor; Variante B bestand aus Geschosswohnungsbau in Form von Stadthäusern.

Am 13.07.2006 wurde im AfS über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berichtet und das weitere Verfahren beschlossen: Aufgrund der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen entschloss man sich für eine ressourcenschonende Innenbereichsentwicklung und bevorzugte Variante B, die neben dem geringeren Flächenbedarf mehr Wohnfläche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Süden weitgehend schont, Zufahrt und Stellplätze von der bestehenden Wohnbebauung an der Hinteren Marktstraße abrückt sowie ein besseres Verhältnis von Wohnfläche zu Außenhülle und damit eine bessere Energiebilanz verspricht.

In gleicher AfS-Sitzung stellte die SPD-Stadtratsfraktion den Antrag, dass die Verwaltung die Vorschläge für die Bebauung zurückziehen und dem Stadtrat eine Ergänzung der vorhandenen Geschosswohnungsbauten entlang der Hinteren Marktstraße auf dem Grundstück 185/2, Gemarkung Schweinau vorlegen möge. Die städtischen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 183, 184 und 167 solle man der DB Landwirtschaft zum Kauf oder zur Pacht anbieten und in die Kleingartenanlagen mit einbinden.

Dieser Antrag wurde einstimmig beschlossen.

Am 19.04.2007 wurde im AfS das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4532 eingestellt mit dem Hinweis, dass auch auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Bebauung des Grundstücks östlich der bestehenden Zeile entlang der Hinteren Marktstraße errichtet werden könne.

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4633

Der Bedarf an Wohnbauflächen war und ist immer noch hoch, so prüft(e) die Stadt weiterhin die Eignung der begrenzten potentiellen Innenentwicklungsflächen zur Wohnnutzung, um auch Wohnraum für einkommensschwache Mieter zu schaffen.

Am 17.09.2015 wurde das Bebauungsplan-Verfahren erneut auf behandelt.

Variante A zeichnet sich durch eine Reihenhausbauung (15 Wohneinheiten [WE]) und der Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Hinteren Marktstraße mit einem Geschosswohnungsbau (5-10 WE) aus, Erschließung des Gebietes von Süden unter Einbeziehung des Verbindungsweges zu den Kleingärten, Erschließungsstraße südlich der Reihenhäuser mit fußläufiger Verbindung zur westlich angrenzenden Freiraumverbindung sowie durch ausschließlich oberirdische Stellplätze.

Variante B präferiert 3 Stadtvillen im Geschosswohnungsbau (27-40 WE), Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Hinteren Marktstraße mit Geschosswohnungsbau (5-10 WE), Erschließung des Gebietes von Süden unter Einbezug des Verbindungsweges zu den Kleingärten, Erschließungsstraße nördlich der drei Baukörper mit fußläufiger Verbindung zur westlich angrenzenden Freiraumverbindung sowie oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen.

Der AfS beschloss, das Bebauungsplan-Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchzuführen.

Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde am 09.06.2016 im Stadtplanungsausschuss berichtet. Der Rahmenplan Variante B wurde entsprechend der vorgebrachten Stellungnahmen überarbeitet.

Wie auch anlässlich des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4532 wurde auch für das Verfahren Nr. 4633 eine Lösung außerhalb eines aufwändigen Bebauungsplans attestiert: Die aufgezeigten planerisch zu bewältigenden Themenbereiche lassen sich – bei geeignetem planerischen Ansatz – auch auf Grundlage des § 34 BauGB lösen. Das Verfahren wurde daraufhin nicht weitergeführt.

Sonderprogramm Wohnen

Das Bevölkerungswachstum im Stadtgebiet belegt nachfolgend in Zahlen den dauerhaften Anstieg der Einwohner, das der Vollständigkeit halber bis heute ergänzt wurde:

Jahr	Einwohner	Zunahme in Prozent gegenüber dem Jahr 2000
2000	488.400	
2005	493.553	1,0
2014	501.072	2,6
2015	509.975	4,4
2019	535.886	9,7

In den letzten 20 Jahren stieg die Bevölkerung in Nürnberg um ca. 10 %.

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen wurden auf zehn städtischen und einer staatlichen Fläche ca. 1.600 Wohneinheiten geschaffen (vgl. RWA vom 20.04.2016 und AfS vom 28.04.2016).

Hierzu gehört auch die Hintere Marktstraße mit einer ca. 3.629 m² großen Teilfläche aus den Grundstücken Flur Nrn. 183 und 184, je Gemarkung Schweinau. Das Evangelische Siedlungswerk Bayern GmbH (ESW) hat diese Flächen, die von der Stadt im Rahmen eines Konzeptauswahlverfahrens veräußert wurden, am 08.01.2019 gekauft. Der Vertragsgrundbesitz ist innerhalb von neun Monaten ab Zugang der Baugenehmigung ordnungsgemäß zu bebauen und innerhalb von drei Jahren vollständig herzustellen. Die geplanten 45 Wohnungen entstehen im geförderten Wohnungsbau. Das ESW hat am 04.07.2018 den Bauantrag B2-2018-548 hierzu eingereicht. Die Genehmigung wird nach Klärung der Erschließung erfolgen und sobald der Antrag für die Wohnraumförderung bei Ref.VII/SW eingereicht und bewilligt wurde. Der planerische Ansatz ist geeignet, die Kriterien des § 34 BauGB zu erfüllen.

Grundstücksrückgabe

Die Flur Nr. 185/2, Gmkg. Schweinau wurde vor ca. 60 Jahren auf Grund einer damaligen Straßenplanung unentgeltlich von der Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft an die Stadt Nürnberg abgetreten. Zwischenzeitlich erfolgte eine Umplanung: Eine 129 m² große Teilfläche des Grundstücks ist für die Erschließung der nördlich liegenden Flur Nrn. 183 und 184 aus der Flur Nr. 185/2 herausparzelliert worden (jetzt Flur Nr. 185/3).

Die Stadt hat geprüft, die verbleibende Fläche (nach Rückübertragung an Vonovia) zu Wohnbaupreisen zu erwerben bzw. zu behalten, hat sich aber aufgrund der angespannten Haushaltsituation dagegen entschieden. Der vormalige Eigentümer, vertreten durch Vonovia, hat ihren Rückgabeanspruch für die verbleibenden 773 m² bereits geltend gemacht und möchte die Fläche zeitnah – ebenfalls für Wohnen – bebauen. Die Rückübertragungsmodalitäten werden bereits verhandelt.